

CHAPITRE I

Règlement applicable à la Zone UA

Caractère de la Zone

Le secteur UA correspond à l'urbanisation traditionnelle agglomérée le long des différentes voies formant le bourg historique et institutionnel. Elle concerne également de l'urbanisation traditionnelle – extensions du centre ancien - en cours de mutation. Cette zone regroupe par ailleurs des constructions pour la majorité anciennes, qui forment un patrimoine intéressant.

Cette zone est destinée à recevoir des constructions vouées principalement à l'habitation individuelle et collective, aux activités qui en sont le complément normal : restauration, services et commerces.

Le traitement des clôtures et du paysage est notamment susceptible de donner une cohérence d'ensemble et une qualification à la zone.

Les dispositions réglementaires visent à offrir des prescriptions architecturales qualitatives compatibles à la fois avec les enjeux d'insertion urbaine et paysagère et avec l'utilisation particulière de ces lieux. Bien évidemment, les dispositions en vigueur et notamment la Loi d'Orientation Agricole sont applicables en premier lieu et déterminent nombre de cas de cohabitation entre activités agricoles et habitations.

- le secteur UAa reprend le périmètre de la zppaup dans le centre ancien
- Le secteur UAt correspond à l'aire d'accueil des gens du voyage

NUISANCES SONORES

Dans les secteurs soumis à des nuisances sonores, figurant au plan annexe, la construction, l'extension et la transformation des bâtiments à usage notamment d'habitation, les constructions scolaires, sanitaires et hospitalières devront répondre aux normes concernant l'isolement acoustique des bâtiments contre le bruit des espaces extérieurs, conformément aux dispositions de la loi n°92.1444 du 31 décembre 1992, et aux arrêtés préfectoraux du 23 août 2002 et du 14 juin 2005.

CAVITES

La commune est exposée au risque d'effondrement des cavités souterraines. Il est donc vivement conseillé de prendre en considération ce risque.

RISQUES DE RETRAIT ET GONFLEMENT DES ARGILES

La commune est exposée au risque faible à fort de retrait et gonflement des argiles. Il est donc vivement conseillé de prendre en considération ce risque.

RISQUES :

La zone est concernée par le Plan de Prévention des Risques Littoraux pour submersion marine, sur le secteur du Montreuillois, approuvé le 24 juillet 2018.

Entre le Règlement des PPR et le Règlement du PLU, les dispositions LES PLUS RESTRICTIVES s'appliquent.

SECTION I

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article UA 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits les types d'occupation ou d'utilisation des sols suivants:

- les installations classées non visées à l'article UA2
- Les constructions à usage industriel ou d'entrepôts
- le stationnement isolé des caravanes quel qu'en soit la durée et l'usage
- les terrains de camping et de caravanage
- Les nouveaux sièges agricoles
- les affouillements ou exhaussements des sols existants autres que ceux décrits à l'article UA2
- les dépôts de ferrailles, de déchets ainsi que de vieux véhicules
- les constructions à vocation unique de stationnement en tant qu'utilisation principale de la parcelle ou du terrain sauf à usage public
- Les habitations légères de loisirs
- les parcs résidentiels de loisirs
- les carrières
- les garages en sous-sols dans les secteurs concernés par le PPRL.

Dans les périmètres de cavités souterraines, les constructions et installations ne sont autorisées que si le projet ne porte pas atteinte à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques et de son implantation. Dans ce cas l'infiltration à la parcelle est interdite.

Article UA 2 : Occupations et Utilisations du Sol admises sous condition

Les démolitions sont soumises à permis de démolir.

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes sous réserve de respecter les conditions ci-après :

- les installations classées, les constructions à usage artisanale et commerciale et leurs extensions soumises ou non à la réglementation des installations classées et compatibles avec la présence des habitations.
- Les affouillements ou exhaussements de sol nécessaires à la construction sous réserve de ne créer ni gêne ni contrainte aux riverains comme à la bonne tenue de la zone ou du domaine public, et dès lors que leur aménagement participe de façon argumentée à l'amélioration des lieux et du paysage.

Dispositions particulières :

En secteur UA1, seuls sont admis les aménagements, équipements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ainsi que l'hébergement hôtelier lié à l'aire d'accueil des gens du voyage.

SECTION II

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

Article UA 3 : Accès et voirie

3.1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit disposer d'un accès automobile à une voie publique. Tout terrain enclavé est inconstructible.

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés possibles des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons, indépendants des accès des véhicules.

3.2. Voirie

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Les voies publiques ou privées nouvelles doivent avoir des caractéristiques adaptées aux exigences de la protection civile, à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, au service d'enlèvement des ordures ménagères, aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Article UA 4 : Desserte par les réseaux

L'agrément des services gestionnaires doit être obtenu du pétitionnaire.

4.1. Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.

4.2. Assainissement

a) Eaux usées

Toute construction ou installation qui requiert d'être assainie doit être raccordée au réseau public d'assainissement dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.

b) Eaux pluviales

Pour toute nouvelle construction, le réseau public d'écoulement des eaux pluviales ou usées et le fil d'eau ne doivent pas recevoir des eaux pluviales provenant des propriétés privées.

L'écoulement et l'absorption des eaux pluviales doivent être garantis par les aménagements nécessaires, qui sont à la charge exclusive du propriétaire, devant réaliser les dispositifs adaptés à l'opération sur son propre terrain.

L'aménageur doit prendre toutes dispositions pour garantir une qualité des eaux compatible avec le respect de la qualité des eaux de surface ou souterraines.

En cas d'impossibilité technique de gérer les eaux pluviales à la parcelle, le rejet vers le réseau public pourra être autorisé sous réserve de l'accord du gestionnaire

Dans les zones exposées au risque d'effondrement des cavités souterraines, l'infiltration est interdite.

4.3. Les postes électriques, réseaux et divers équipements

a) Réseaux

Le raccordement aux réseaux d'électricité, de gaz, de télécommunication et autres doit être réalisé en souterrain sauf difficultés techniques et recueillir l'agrément des services gestionnaires compétents.

Concernant le réseau téléphonique, l'utilisateur doit réaliser une infrastructure souterraine conforme aux normes prescrites en vigueur.

Sauf difficultés techniques, les réseaux électriques doivent être réalisés en souterrain depuis le domaine public.

b) Postes électriques, ouvrages techniques

Les postes électriques et autres ouvrages techniques et sanitaires publics ou privés sont à considérer comme des constructions respectant les mêmes prescriptions d'aspect que les autres. Il est recommandé de les intégrer aux constructions voisines ou dans un muret minéral en façade rue

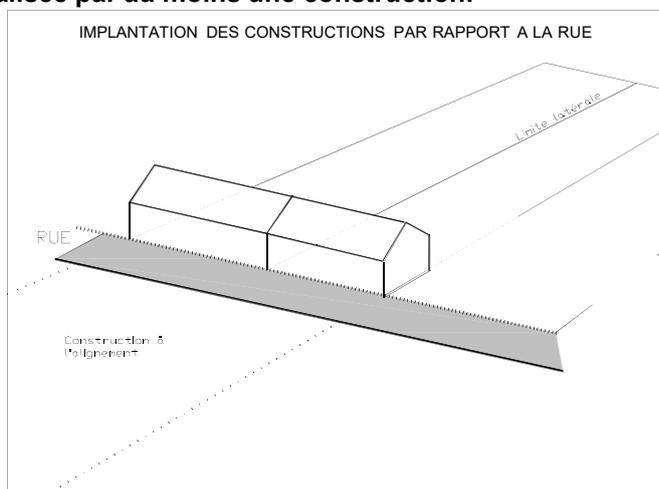
Article UA 5 : Caractéristique des terrains

Non réglementé.

Article UA 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et diverses emprises publiques

Les constructions sont implantées à l'alignement sur rue ou à la ou les limites qui s'y substituent. Ceci s'applique aussi pour les parcelles d'angle.

En cas de présence de plusieurs constructions sur une même parcelle, cette exigence doit être réalisée par au moins une construction.



D'autres implantations sont admises dans le cas d'extension et d'aménagement de construction existante s'ils s'inscrivent dans les caractéristiques architecturales et dans l'aspect extérieur des bâtiments existants et qu'ils s'intègrent dans leur environnement. Dans ce cas, la continuité visuelle sur rue doit être assurée.

Les constructions et aménagements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif seront implantés à l'alignement ou en retrait minimal de 1.00m par rapport à la rue.

Article UA 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1) Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives latérales :

a) **Les constructions de premier rang doivent être jointives à au moins une limite latérale.** En cas de présence de plusieurs constructions sur une même parcelle, cette exigence doit être réalisée par au moins une construction.

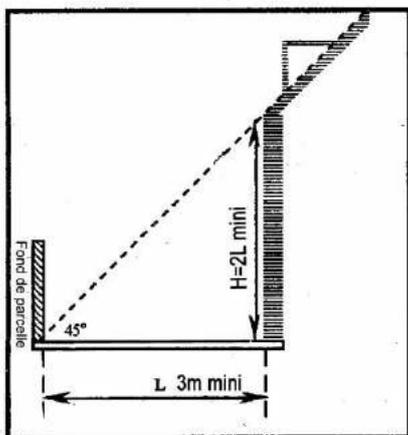
Les constructions de second rang doivent observer une marge de recul d'au moins 2 mètres.

Dans tous les cas, les parties de la construction, aile, extension ou annexe, non contiguës aux limites séparatives latérales seront implantées par rapport à la limite séparative à une distance au minimum de 2 mètres.

Une exception peut toutefois être observée pour les annexes n'excédant pas 3,5 m au faitage et pour les annexes inférieures à 20 m² et à 3 m de hauteur. Dans le premier cas, les annexes peuvent être implantées en limite séparative. Dans le second cas, il est possible de les planter à moins de 2 m d'une limite séparative.

b) **Au-delà d'une profondeur maximum de 30 mètres à compter de l'alignement** ou de la limite qui s'y substitue, la construction des bâtiments en limite séparative latérale n'est autorisée que si leur hauteur n'excède pas 3,50 mètres au faitage.

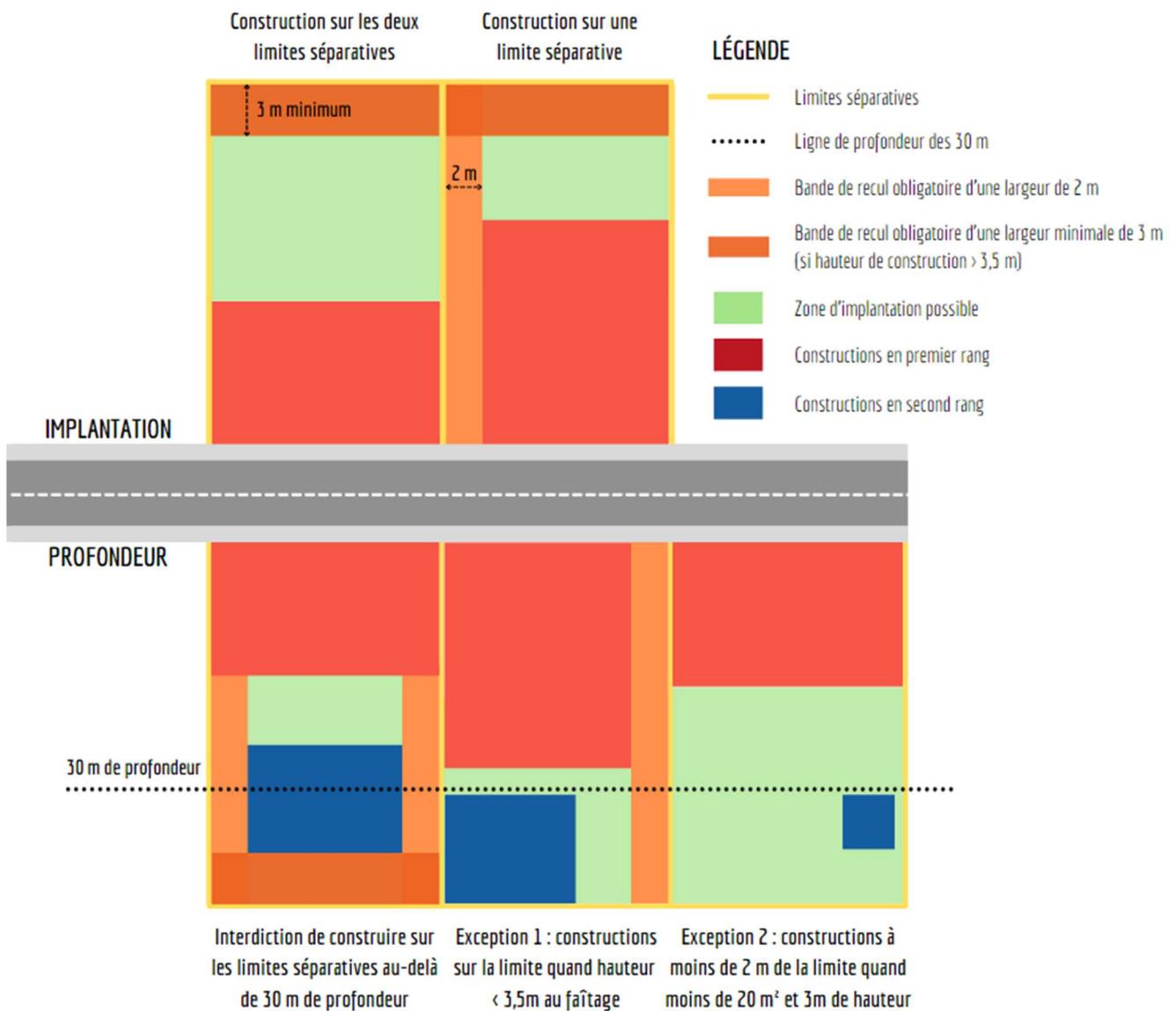
2) Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de fond de parcelle:



Implantation par rapport à la limite de fond de parcelle

Les constructions peuvent être jointives aux limites de fond de parcelle. La construction des bâtiments en limite séparative de fond de parcelle n'est autorisée que si leur hauteur n'excède pas 3,50 mètres au faitage.

Dans les autres cas, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment avec un minimum de 3 mètres.



3) Les règles applicables en zone UAa

Les constructions de premier rang doivent être jointives à au moins une limite latérale. En cas de présence de plusieurs constructions sur une même parcelle, cette exigence doit être réalisée par au moins une construction.

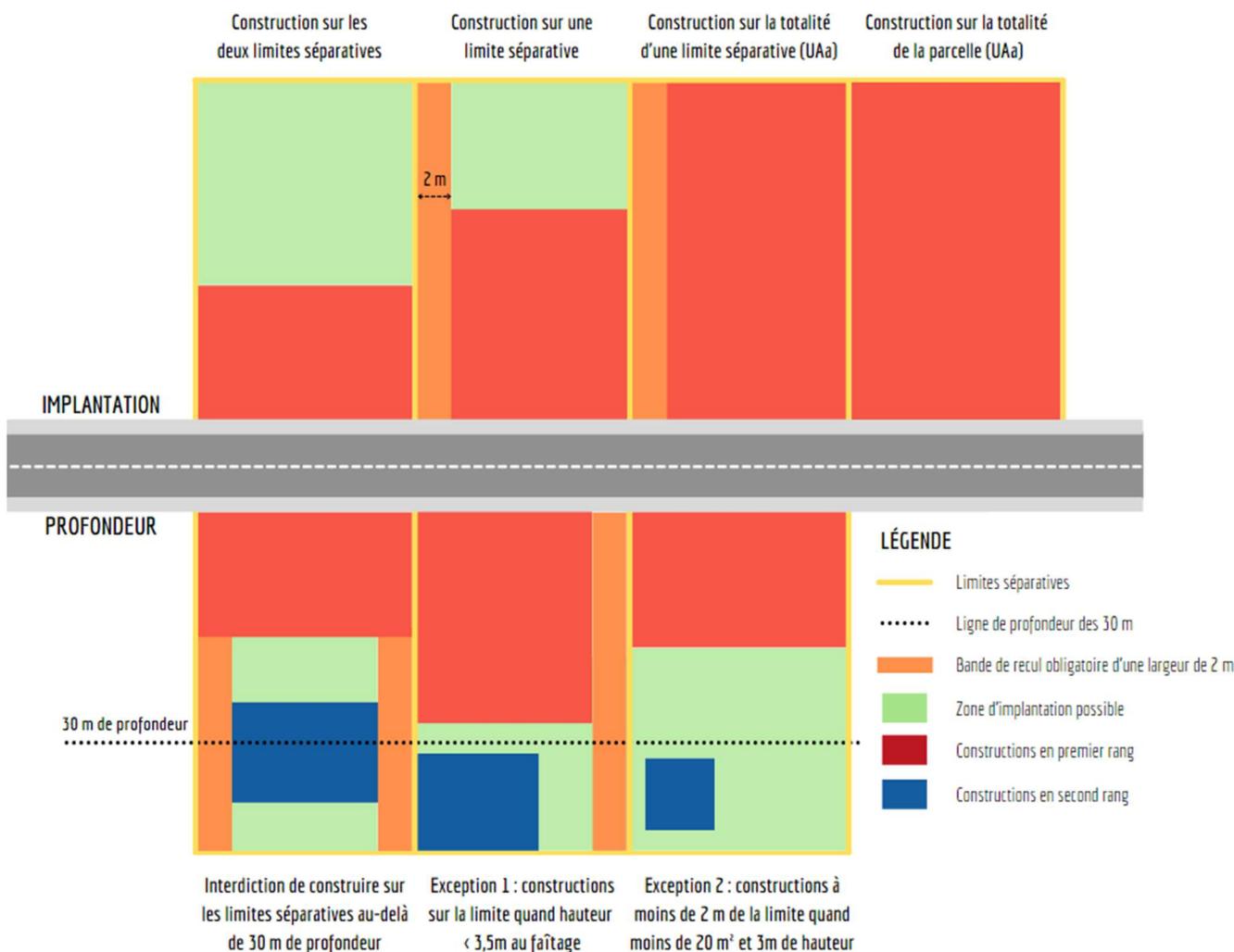
Les constructions de premier rang peuvent s'implanter sur toute la longueur des limites séparatives. Elles peuvent également recouvrir l'intégralité d'une parcelle.

Les constructions de second rang doivent observer une marge de recul d'au moins 2 mètres.

Dans tous les cas, les parties de la construction, aile, extension ou annexe, non contiguës aux limites séparatives latérales seront implantées par rapport à la limite séparative à une distance au minimum de 2 mètres.

Une exception peut toutefois être observée pour les annexes n'excédant pas 3,5 m au faîtage et pour les annexes inférieures à 20 m² et à 3 m de hauteur. Dans le premier cas, les annexes peuvent être implantées en limite séparative. Dans le second cas, il est possible de les implanter à moins de 2 m d'une limite séparative.

Les constructions peuvent être jointives aux limites de fond de parcelle.



Article UA 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article UA 9 : Emprise au sol

Par principe, l'emprise au sol des constructions, annexes comprises ne peut excéder 80% de la superficie totale de terrain.

Par exception,

- le sous-secteur UAa n'est pas réglementé ;
- L'emprise au sol des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif n'est pas réglementée.

Dans tous les cas, les projets situés dans le périmètre du PPRL du Montreuillois, doivent appliquer les emprises au sol les plus restrictives (PPRL ou PLU)

Article UA 10 : Hauteur maximum

La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel sur rue, ne doit pas excéder **12.00m au faîtage** (ouvrages techniques, cheminées, antennes et autres superstructures exclues). Un seul niveau de comble est admis.

Si le terrain est en contrebas par rapport à la voirie, le niveau du plancher bas du rez-de-chaussée sera au niveau de la voirie au minimum.

Au-delà d'une bande de 35m de profondeur, la hauteur des constructions est limitée à 3.50m au faitage sauf s'il s'agit d'une extension d'un bâtiment existant.

Dispositions particulières :

En secteur UAa, la hauteur maximale des constructions nouvelles devra se situer dans la hauteur moyenne des constructions avoisinantes sans pouvoir augmenter la hauteur totale de la construction au-delà d'un niveau supplémentaire de la séquence. Cette règle est conditionnée par l'intégration dans le tissu bâti de la séquence. Nota : Il est entendu par séquence urbaine, les bâtiments avoisinants, en vis-à-vis, voir sur une seconde voirie (notion d'îlot, quartier). La hauteur de bâtiments en zone mixte ne peut s'apprécier qu'à une échelle plus ou moins large (îlot, quartier) selon la composition dudit secteur. La règle est davantage qualitative que quantitative.

Exception : Les garages situés dans le prolongement du bâtiment principal peuvent être édifiés en deçà de la hauteur avoisinante la plus basse sous condition de bonne intégration dans la séquence urbaine en présence.

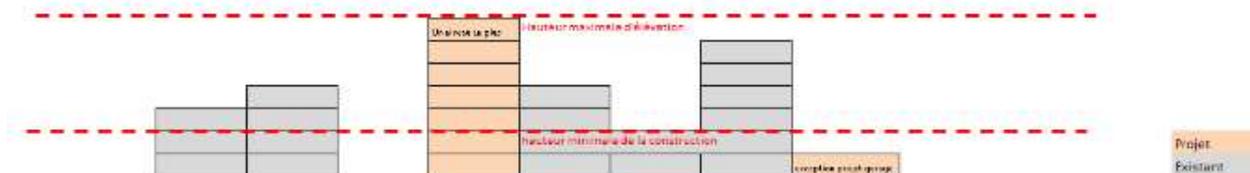


Illustration simplifiée d'une séquence urbaine mixte présentant un minimum à 2 niveaux et un niveau maximum à 5 niveaux : la construction nouvelle doit s'intégrer entre ces minimums et aller jusqu'à un étage au-dessus du plus haut niveau de la séquence en présence.

Article UA 11 : Aspect extérieur

I - Généralités

Les dispositions de l'article R 111.21 du Code de l'urbanisme s'applique

Les recommandations et prescriptions s'appliquent autant aux façades, aux clôtures et aux couvertures visibles depuis l'espace public, qu'aux « arrières » souvent visibles depuis l'extérieur de la commune.

On doit privilégier les volumes simples et notamment prêter attention aux implantations et aux types traditionnels de la commune, constitutifs de sa forme urbaine et de son identité.

Les constructions, extensions, annexes et installations, de quelque nature qu'elles soient, doivent prendre en compte les rapports entre les bâtiments existants et le site et s'y référer de façon harmonieuse.

Les couleurs et les matériaux devront respecter l'environnement direct du bâtiment. Ils doivent donc s'harmoniser avec l'ensemble des bâtiments auxquels appartient l'immeuble et son voisinage. Les constructions doivent s'adapter au relief du terrain.

Sont interdits tout traitement de façades et couvertures faisant référence à une architecture non régionale

II – La Forme

1) Les toitures

a) **Règle générale** : Les constructions principales à usage d'habitation doivent être couvertes par des toitures parallèles ou perpendiculaires à la voie publique ou à une des voies dans le cas de parcelle d'angle. Les toitures terrasses sont admises.

On admettra d'autres implantations, formes, matériaux et pentes de toiture à condition d'utiliser des techniques écologiques ou de développement durable.

- b) **Les pentes des toitures des annexes et extensions** ne sont pas réglementées
- c) **D'autres formes de toiture peuvent être admises pour des équipements publics et les bâtiments d'activités** dès lors qu'elles s'insèrent correctement dans l'ensemble que constitue le milieu environnant.

Les capteurs solaires et photovoltaïques doivent présenter une bonne intégration architecturale et paysagère.

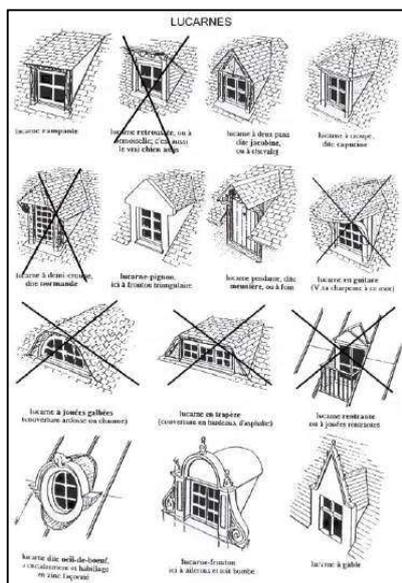
2) Les ouvertures

a) Volets

Les caissons des volets roulants installés en saillie sont interdits sur rue. Ils seront installés soit à l'intérieur de la construction soit être disposés au maximum dans le tableau de la baie. Ces caissons qui ne doivent pas être visibles depuis la rue, seront dissimulés derrière un lambrequin.

b) Ouvertures en toiture

Les châssis de toit devront être posés dans le sens de la hauteur (hauteur supérieure à la largeur) et devront être encastrés dans la toiture. Les systèmes d'obturations des châssis de toit seront installés à l'intérieur de la construction



Pour les lucarnes admises, on doit se reporter au schéma annexé.

III - Aspect et couleurs

1) Les toitures- Aspect

Constructions principales

Sont interdites les couvertures d'aspect ondulées, bitumineux.

2) Les façades

a) Aspect

Dans le cas où le soubassement est marqué, il devra :

- Être identique (composé du même matériau) sur l'ensemble des façades
- Être réalisé sur tout le pourtour de la construction.
- Être d'une couleur plus foncée que le reste de la façade

b) Matériaux et décorations

Sont interdits : l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un revêtement ou d'un enduit.

Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de constructions, liés, par exemple, au choix d'une démarche environnementale des constructions ou de l'utilisation d'énergie renouvelable, est admis.

Le bois utilisé en façade devra être dans une couleur en harmonie avec l'environnement immédiat de la construction.

Dispositions particulières :

En secteur UAa, les menuiseries des fenêtres seront à deux vantaux et peintes. Les teintures d'aspect bois mat et vernis naturel sont interdits. Les portes de garage seront pleines et sans hublot.

c) Couleurs

La couleur des façades ne doit pas être de nature à détériorer l'intégration paysagère et doit s'inscrire dans son environnement dans un souci de cohérence.

Dispositions particulières :

En secteur UAa, la polychromie devra respecter l'harmonie de la façade et l'harmonie des fronts bâtis. Les traitements polychromes ne devront pas être continus d'une façade à l'autre mais différenciés avec harmonisation.

IV - Les clôtures

1) Généralités

Les clôtures seront implantées à l'alignement. Elles contribuent de façon décisive au caractère urbain ou semi urbain et le choix de leur nature et de leur aspect découle d'un objectif de participation à la définition du statut de l'espace public et à l'insertion paysagère et non pas seulement à la volonté de clore le terrain. Les choix de clôture doivent tenir compte de la forme, la nature et l'aspect des clôtures voisines.

2) Nature et aspect extérieurs des clôtures

a) Sur rue :

Implantées en limite séparative sur rue, **les clôtures sont minérales**
Les clôtures d'aspect grillagé sont interdites sur rue

b) autres limites :

Le grillage est autorisé en clôture que s'il est associé à une clôture végétale.

c) Sont interdits : les clôtures réalisées en matériaux de fortune, ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits ou peints. Sur rue, sont interdits, les canisses, bâches et claustras.

3) Hauteur des clôtures

a) Sur rue et autres limites :

Les clôtures minérales doivent être d'une hauteur maximale de 1,20 mètres en limite séparative sur rue à compter par rapport au niveau de la voie, il est possible d'adapter la hauteur de la clôture en fonction du niveau du terrain naturel, et ne pas dépasser une hauteur de 2,00 mètres sur les autres limites séparatives.

b) visibilité

Afin de dégager la visibilité pour la circulation, la commune peut demander que la partie opaque des clôtures minérales des terrains d'angle ainsi que tout élément susceptible de gêner la visibilité soit d'une hauteur moindre.

Dispositions particulières :

En secteur UAa, Les nouvelles clôtures sur rue, d'une hauteur maximale de 1.20 m doivent être constituées des mêmes matériaux que ceux de la construction principale.

V – Locaux accessoires à l'habitation

La construction d'annexes telles que remises ou abris avec des moyens de fortune est interdite, y compris sur cour. Les murs et toiture des annexes et ajouts visibles de la rue doivent être réalisés avec soin et en rapport avec les constructions principales dont ils dépendent.

VI – Locaux commerciaux

Les devantures devront respecter les structures et ordonnances des immeubles. Les stores et auvents mobiles seront conçus de façon à ce qu'une fois repliés, la saillie du coffre les contenant soit réduite au maximum en cas de coffrage en applique, ou s'escamotera totalement dans le cas de devantures intégrées à la construction.

Article UA 12 : Stationnement

Pour les constructions neuves, il est exigé au minimum

- pour les constructions à usage d'habitation : 1 place de stationnement par unité d'habitation;
- pour les constructions à usage de bureaux et d'activités : 2 places de stationnement pour 50m² de surface de plancher.
- pour les commerces : 1 place de stationnement pour 50m² de surface de plancher
- pour les résidences hôtelières et de tourisme : 1 place pour 3 logements
- pour les résidences seniors : Le nombre de places de stationnement des véhicules est déterminé en tenant compte de la nature des logements et hébergements, de leur situation géographique, des possibilités de fréquentation simultanée ou en alternance et de la desserte en transport collectifs
- pour les constructions du type résidences étudiantes ou universitaires : 1 place pour 3 logements.

Les surfaces de livraisons, déchargement/chargement, pour les visiteurs doivent être intégrées.

Dans le cas de changement d'affectation ou de destination de constructions existantes, il n'est pas demandé de place de stationnement lorsqu'il existe à proximité des parkings publics.

Article UA 13 : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés

1) Protection des espaces boisés et du paysage

Les espaces boisés figurant au plan et classés "espaces boisés à conserver ou à protéger" sont soumis aux dispositions des articles L.130.1 à L.130.6 du Code de l'Urbanisme.

Des éléments de paysage, « naturels », isolés ou groupés, sont identifiés par le Plan Local d'Urbanisme en application de l'article L.123-1-5-III-2° du Code de l'Urbanisme (lié à la préservation du patrimoine), pour des motifs d'ordre paysager ou écologique, doivent être préservés.

2) Réglementation des espaces libres et plantations

Les essences exogènes (non locales) qui banalisent le paysage sont déconseillées. On se reportera à la palette végétale annexée.

a) Jardins privés

Les surfaces libres de toute construction et non dévolues au stationnement doivent être obligatoirement traitées en plantation, jardin potager ou d'agrément et régulièrement entretenues.

b) Haies

Pour la réalisation des haies, on se reportera à la palette végétale en annexe.

Les haies végétales participent aux objectifs d'aménagement paysager, et à la définition de l'espace public et non pas seulement à la volonté de clore le terrain. Elles doivent être régulièrement entretenues.

c) Abords des aires de stationnement

Les délaissés des aires de stationnement doivent être obligatoirement plantés et entretenus. Les aires de stationnement en surface sont intégrées à l'aménagement paysager de la commune.

Les aires de stationnement de plus de 200 m² doivent faire l'objet d'un programme de paysagement et doivent être protégées et divisées par des bosquets boisés et des haies vives, afin d'en réduire les nuisances et d'en améliorer l'aspect.

SECTION III

POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL PERFORMANCE ET RESEAU ELECTRONIQUES

Article UA 14 : Performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article UA 15 : Infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Si les infrastructures ou le réseau de communications électroniques existent, les constructions devront obligatoirement se raccorder.